

2025-06-16

## Gentrificación y alza de precios amenazan a la vivienda rumbo al Mundial 2026

Autor: Redacción Diana Zavala

Género: Nota Informativa

<https://obras.expansion.mx/inmobiliario/2025/06/16/mundial-2026-disparara-rentas-cdmx-asi-afectara-tu-colonia>

El Mundial de fútbol de 2026 se aproxima a territorio mexicano con menos de 365 días por delante y se avecina una llegada de 5.5 millones de turistas, que impactará la forma en que se vive en las tres sedes: Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey.

A diferencia de las copas mundiales de 1970 y 1986, este evento coincide con el auge de las plataformas de renta de corta estancia, un factor que alteró el panorama habitacional en las tres ciudades.

La presión se intensifica ante la llegada de deportistas, delegaciones, y turistas, en un contexto donde la oferta hotelera tradicional resulta insuficiente para satisfacer la demanda, coinciden expertos.

### Ciudad de México: epicentro de la transformación habitacional

La capital mexicana concentra las principales preocupaciones sobre el impacto del Mundial en la vivienda, principalmente en las zonas aledañas al Estadio Azteca que para el Mundial se llamará "Estadio Ciudad de México" particularmente en Coyoacán y Tlalpan.

De acuerdo con la secretaria de Turismo de la CDMX, Alejandra Frausto, el gobierno trabaja de la mano con las colonias y anfitriones que reciben a los turistas para que la experiencia de convivencia de culturas sea enriquecedora, pero que no se pierda la identidad de la ciudad.

"Hemos visto ejemplos que no nos gustan de turismofobia en otros lugares del mundo y no queremos llegar a eso. Porque cualquier tipo de xenofobia es peligrosa. El odio se puede dispersar de manera muy rápida. Entonces, tenemos que contener esas tendencias para lograr que nuestra comunidad no se debilite, que sepamos recibir, porque económicamente nos genera empleos", dijo en entrevista con Expansión Política.

La estrategia para lograr evitar la gentrificación es el programa de vivienda para dar acceso a hogares dignos, pero económicos, y "equilibrar el ecosistema", asegura.

"Que no te explusen, sino que tengas oportunidad también de vivir junto a una zona turística", señala la secretaria.

Mientras tanto, los datos de la plataforma Clau.com muestran que en Coyoacán hay 3,842 inmuebles, con un precio promedio de 33,311 pesos por metro cuadrado. En Tlalpan, la cifra es de 3,598 propiedades con un valor promedio de 30,369 pesos por metro cuadrado.

En cuanto a plataformas como Airbnb, aunque la zona no es consolidada en oferta turística como en centro de la capital, en un radio de 1.5 kilómetros del recinto hay 26 alojamientos identificados que en 2024 obtenían ingresos promedio de 522 pesos por noche, de acuerdo con Inside Airbnb, proyecto que tiene como objetivo proporcionar datos y promoción sobre el impacto de la plataforma en las comunidades residenciales.

De estos espacios, una sola persona posee cuatro propiedades, en cada una de las cuales alquila una habitación. Los datos indican que en total alquiló los inmuebles por entre 96 y 126 noches cada uno, con lo que sumó una ganancia de 289,559 pesos.

Este tipo de ganancias serán las que se convertirán en un atractivo que empujará a que su uso vaya más allá del evento deportivo.

Por ahora, ninguna de estas propiedades mantiene disponibilidad para junio de 2026, el mes del Mundial.

"Un efecto que va asociado a un evento de este tipo es un crecimiento exponencial en las rentas temporales. (...) Si continúa después de manera especulativa va a ir generando presión sobre la vivienda a largo plazo, sobre todo en estas zonas", explica Claudio Nieto, especialista en desarrollo urbano y exjefe de la carrera de Arquitectura en la Universidad La Salle.

#### Entre la oportunidad y desplazamiento

Karim Goudiaby, experto en mercado inmobiliario, identifica dos perfiles principales de propietarios que capitalizarán el evento: inversionistas que maximizarán la renta durante el torneo y residentes locales que aprovecharán su vivienda como fuente de ingresos temporal.

"Vas a tener mucha gente que va a decidir huir de la ciudad y que va a aprovechar este momento para generar dinero con lo que representa probablemente el activo fijo más alto de su presupuesto", detalla Goudiaby.

Además, la escasez de alojamientos tradicionales provocará que incluso espacios no convencionales entren al mercado turístico.

La posibilidad de que propietarios opten por desplazar a arrendatarios de largo plazo para capitalizar las rentas turísticas se presenta como un riesgo real, especialmente considerando que la renta de corta estancia puede generar ingresos equivalentes a uno o dos meses de renta tradicional en una sola semana.

#### Colaboración con los gobiernos

El 12 de junio de 2025 Airbnb y la FIFA anunciaron una alianza para ser el alojamiento alternativo oficial para el evento. De acuerdo a estimaciones de la plataforma junto a la consultora Deloitte, se espera que más de 380,000 personas usen este mecanismo para estancias durante la Copa de 2026, lo que generará un impacto económico de 3,600 millones de dólares.

"En las 16 Ciudades Sede, los anfitriones en Airbnb podrían obtener hasta 210 millones de dólares, lo que destaca las significativas oportunidades económicas creadas al ser anfitriones durante eventos importantes", comunicó la plataforma como incentivo al uso de este tipo de estancias.

#### Regulación pendiente

La ausencia de marcos regulatorios específicos para eventos masivos deja al mercado habitacional expuesto a las fuerzas especulativas. "Como no está ni planeado ni regulado, si yo tengo una o varias viviendas y las rento y veo una oportunidad de negocio, pues a lo mejor no me importa el estar afectando a un inquilino", explica Claudio Nieto.

El riesgo de desplazamiento se intensifica cuando los propietarios descubren las ventajas económicas de la renta turística. "Si la zona se convierte en una zona donde la renta de corta estancia es una solución económica fiable y más rentable que la renta de larga estancia, eventualmente los propietarios van a rentar vía esta modalidad", advierte Goudiaby.

Aunque en las zonas aledañas al Estadio Banorte el turismo no era predominante, con las mejoras en apariencia, servicios e infraestructura, así como la dotación de más transporte público y conectividad con zonas como Xochimilco y Coyoacán, terminarán de empujar al mercado inmobiliario por esa puerta.

"Los arrendatarios que viven hoy en día en estos espacios van a sufrir de las consecuencias de tener una competencia que les permite rentar una propiedad más cara", explica Karim Goudiaby, director general de Iad México, inmobiliaria digital, quien identifica tres razones por las que los propietarios prefieren la renta de corta estancia:

La Ciudad de México implementó recientemente una nueva regulación para la renta de corta estancia, pero su efectividad durante el Mundial permanece incierta.

Para soluciones duraderas, el especialista señala que "el seguro a largo plazo para que se mantenga el equilibrio entre todos es obviamente crear más vivienda, pero se sabe que esto no se va a crear".

Esta limitación estructural incrementa el riesgo de que la visibilidad internacional del país beneficie exclusivamente a propietarios de renta turística.

No obstante, Claudio Nieto reconoce las limitaciones temporales para implementar marcos legislativos efectivos a menos de un año del evento.

Lecciones internacionales: Qatar, Brasil y Rusia

La experiencia de mundiales recientes ofrece perspectivas sobre el impacto habitacional de estos eventos.

En Qatar 2022, los alquileres en Doha aumentaron 23% anual en el primer semestre, con apartamentos tipo estudio en The Pearl que alcanzaron los 2,565 dólares mensuales durante el torneo.

Para 2024, el mercado experimentó una corrección con reducciones de entre 4% y 6% en las rentas, que si bien estabilizó al mercado, este no volvió a los niveles previos al evento y se mantuvo por encima de la tendencia que mostraba.

Para Brasil 2014, Río de Janeiro registró un aumento promedio de 35% en el costo de vivienda en renta respecto a 2013. Las tarifas por noche en zonas clave se multiplicaron: propiedades de clase media pasaron de 96 dólares diarios antes del torneo a cifras de entre 640 y 960 dólares durante el evento.

El mercado corrigió en 2015 con el primer descenso anual en alquileres desde 2008: registró una caída de 4.65% interanual.

Rusia 2018 mostró un comportamiento moderado con incrementos de 8.7% anual, aunque las rentas en Moscú se mantuvieron entre niveles considerados accesibles para estándares internacionales, con apartamentos de un dormitorio en el centro de entre 566 y 971 dólares mensuales.

Mejoras cosméticas Vs. transformación urbana

El plan gubernamental para la Ciudad de México se enfoca en el corredor turístico desde el centro hasta Roma-Condesa y hacia el sur, con mejoras en señalizaciones, pintura y equipamientos deportivos alrededor del Estadio Ciudad de México. La obra más ambiciosa es la ciclovía hacia el Zócalo que recorrerá Tlalpan.

"En un año no logras hacer gran cosa. (...) Esto habla nuevamente de lo que constantemente estamos mencionando, que la planeación en México es muy mala. Probablemente sirva para vestir un poco más el evento, pero impacto real en la ciudad no va a tener", advierte Nieto.

Esta aproximación contrasta con casos exitosos como Barcelona 1992 o Londres 2012, donde los eventos deportivos sirvieron como catalizadores para transformaciones urbanas integrales que beneficiaron a la población a largo plazo, dice.

Las ciudades sede alternas presentan dinámicas distintas a la capital. Monterrey y Guadalajara, aunque experimentarán efectos similares, mantienen ventajas estructurales frente a la presión habitacional.

"El problema de gentrificación es más complejo en la Ciudad de México que en estas otras ciudades. (...) Son ciudades que no tienen una densidad de población tan grande como la Ciudad de México. Puede que veamos un efecto similar, pero es más fácil que después el mismo se retorne", agrega Nieto.

#### Oportunidad económica y riesgo social

El Mundial 2026 se presenta como una oportunidad económica significativa para propietarios y para el país en general. "La visibilidad que México va a tener es una oportunidad, así que hay que aprovecharla lo más que se pueda y que esto dinamice la economía mexicana", concluye Karim Goudiaby.

Sin embargo, la ausencia de planeación integral amenaza con reproducir patrones de gentrificación y desplazamiento poblacional ya presentes en zonas como Roma-Condesa y el Centro Histórico.

La extensión de estos fenómenos hacia el sur de la ciudad puede consolidarse si las fuerzas del mercado operan sin contrapesos regulatorios.

El tiempo es importante para implementar medidas que permitan capitalizar los beneficios económicos del evento sin comprometer el derecho a la vivienda de los residentes actuales.

La experiencia internacional demuestra que, con una planeación adecuada, los grandes eventos deportivos pueden convertirse en catalizadores de desarrollo urbano inclusivo. Sin ella, el riesgo de profundizar las desigualdades habitacionales se vuelve una posibilidad cada vez más tangible.